

**MEKANISME *TAKE OVER* PADA PEMBIAYAAN KPR IB
HASANAH DENGAN AKAD MUSYARAKAH
MUTANAQISAH (MMQ) DI BNI SYARIAH KC
TANJUNG KARANG BANDAR LAMPUNG**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Tugas-tugas dan Memenuhi
Syarat-syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (SE)
Dalam Ilmu Ekonomi Bisnis Islam**

Oleh

**MUHAMMAD YUSUF BAHTIAR
NPM. 1451020246**

Program Studi : Perbankan Syariah



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1443 H/ 2021 M**

**MEKANISME *TAKE OVER* PADA PEMBIAYAAN KPR IB
HASANAH DENGAN AKAD MUSYARAKAH
MUTANAQISAH (MMQ) DI BNI SYARIAH KC
TANJUNG KARANG BANDAR LAMPUNG**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-
Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Dalam Ilmu Ekonomi dan Bisnis Islam**



Oleh

**MUHAMMAD YUSUF BAHTIAR
NPM : 1451020246**

Program Studi : Perbankan Syariah

**Pembimbing I : Dr. Asriani., S. H., M.H
Pembimbing II : Ghina Ulfah Saefurrahman, LC-, M.E.Sy**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1443 H / 2020 M**

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Mekanisme *Take Over* pada Pembiayaan KPR iB Hasanah dengan akad musyarakah mutanaqisah di BNI Syariah KC Tanjung Karang. Maka dengan hal ini BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung menerapkan akad musyarakah mutanaqisah, namun sejauh mana penerapan akad musyarakah mutanaqisah yang diterapkan pada penggunaan pembiayaan KPR iB Hasanah tersebut.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimana mekanisme *take over* pada pembiayaan KPR iB Hasanah dengan akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) di BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung?

Penelitian ini dilakukan pada BNI Syariah KC Tanjung Karang, adapun penelitian ini ialah penelitian lapangan (*field research*) dan menggunakan metode kualitatif dengan data primer dan skunder. Teknik penumpulan data yang dilakukan yaitu dengan cara observasi, wawancara, kuesioner dan dokumentasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Mekanisme *Take Over* pada Pembiayaan KPR iB Hasanah dengan akad musyarakah mutanaqisah di BNI Syariah KC Tanjung Karang adalah Perorangan (WNI) yang berusia 21 tahun atau maksimal 55 tahun untuk karyawan dan 60 tahun untuk wiraswasta. Berdasarkan prinsip nilai syariah dengan dua pilihan yaitu akad *musyarakah muntanaqishah* (kerjasama sewa) dan akad *murabahah* (jual beli), dapat di ajukan oleh pasangan suami istri, dapat diajukan dengan sumber pendapatan gabungan dari gaji karyawan dari wiraswasta dan profesional. Pembiayaan ini dilindungi oleh asuransi jiwa sehingga pembiayaan akan dilunasi oleh perusahaan asuransi apabila anda meninggal dunia. Fasilitas angsuran secara *autodebet* dari tabungan BNI Syariah. Jika nasabah telat membayar angsuran maka pihak Bank BNI Syariah akan memberikan Surat Peringatan (SP) kepada nasabah dan tidak diberikan sanksi atau denda. Jika nasabah mempunyai i'tikad baik untuk membayar kewajibannya, apabila usahanya mengalami penurunan atau di PHK dari pekerjaannya, maka pihak Bank BNI Syariah akan memberikan keringanan atau kelonggaran waktu dalam pembayaran.

Kata Kunci : Musyarakah Mutanaqisah, Take Over Pembiayaan KPR iB Hasanah



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Alamat: Jl. Letkol. H. Endro Suratmin, Sukarama, Bandar Lampung, Telp (0721)780887 35131

PERSETUJUAN

Judul Skripsi : **MEKANISME TAKE OVER PADA
PEMBIAYAAN KPR IB HASANAH
DENGAN AKAD MUSYARAKAH
MUTANAQISAH (MMQ) DI BNI SYARIAH
KC. TANJUNG KARANG BANDAR
LAMPUNG**

Nama Mahasiswa : **Muhammad Yusuf Bahtiar**
NPM : **1451020246**
Program Studi : **Perbankan Syariah**
Fakultas : **Ekonomi dan Bisnis Islam**

MENYETUJUI

Untuk dimunaqosyahkan dan dipertahankan dalam sidang
munaqosyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan
Lampung.

Bandar Lampung, 23 Juni 2021

Pembimbing I,

Pembimbing II,


Dr. Asriani, S.H., M.H.

NIP. 196511201992032002


GHINA ULFA S, Lc, M.Sy.

NIP.

Mengetahui,
Ketua Jurusan Perbankan Syariah


Dr. Erike Anggrani, M.E.Sy
NIP. 198208082011011001



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Alamat: Jl. Letkol. H. Endro Suratmin, Sukarama, Bandar Lampung. Telp (0721)780887 35131

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul **“MEKANISME TAKE OVER PADA PEMBIAYAAN KPR IB HASANAH DENGAN AKAD MUSYAROKAH MUTANAQISAH (MMQ) DI BNI SYARIAH KC TANJUNG KARANG BANDAR LAMPUNG”** disusun oleh Muhammad Yusuf Bahtiar, NPM. 1451020246, Program Studi Perbankan Syariah telah diujikan dalam sidang munaqosyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung pada Hari/Tanggal : Selasa, 29 Juni 2021.

TIM PENGUJI

Ketua : Dr. Erike Anggraeni, M.E.Sy

Sekretaris : Dr. Muhammad Iqbal Fasa, M.E.I

Penguji I : M. Kurniawan, S.E.M.E.Sy

Penguji II : Ghina Ulfa S, Lc, M.Sy.

Mengetahui
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Prof. Dr. Abdul Ghofur, M.S.I

12003121001

MOTTO

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ

وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

Artinya “Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya.” (Q.S Al-Maidah: 2)



PERSEMBAHAN

Dengan rasa syukur kepada Allah SWT. Dan dari hati yang terdalam penulisan skripsi ini penulis persembahkan kepada :

1. Kedua orang tua, ayahanda Tohirin yang selalu berjuang dan bekerja keras demi terwujudnya cita-cita anaknya dan Ibuku tercinta Siti Ningrum yang begitu luar biasa kasih sayangnya dan doanya yang senantiasa mengalir tanpa henti mendukung dan memotivasi anak-anaknya.
2. Kakak ku Ika Rahmawati, serta adikku tersayang Doni Aziz Ilyas yang selalu memberikan dukungan, penyemangat, dan keceriaan dalam keluarga.
3. Almamaterku tercinta UIN Raden Intan Lampung yang selalu kubanggakan, tempatku menimba ilmu pengetahuan dan memperbanyaktekan untuk menjalin silaturahmi



RIWAYAT HIDUP

Muhammad Yusuf Bahtiar, Seorang anak yang dilahirkan di Oku Timur kecamatan Semendawai Timur tepatnya pada tanggal 20 Desember 1996, anak kedua dari tiga bersaudara dari pasangan Bapak Tohirin dan Ibu Siti Ningrum

Jenjang Pendidikan penulis yaitu: Sekolah Dasar (SD) SDN 1 Semendawai Timur Kecamatan Semendawai Timur Kabupaten Oku Timur Provinsi Sumatera Selatan lulus tahun 2008. Sekolah Menengah Pertama (SMP) SMP N 1 Semendawai Timur Kecamatan Semendawai Timur Kabupaten Oku Timur Provinsi Sumatera Selatan lulus tahun 2011. Sekolah Menengah Atas (SMA) SMA N 1 Semendawai Timur Kecamatan Semendawai Timur Kabupaten Oku Timur Provinsi Sumatera Selatan lulus tahun 2014.

Pada tahun 2014 melanjutkan ke perguruan tinggi pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung. Selama menjadi siswa dan mahasiswa dalam berbagai kegiatan intra maupun ekstra, pernah menjadi Wakil Sepak Bola UIN Raden Intan Lampung dan anggota Ikatan Mahasiswa Oku Timur.

Bandar Lampung, 22 Juni 2021
Penulis,

Muhammad Yusuf Bahtiar
NPM. 1451020246

KATA PENGANTAR



Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT. Yang senantiasa melimpahkan rahmat-NYA sehingga skripsi ini dapat terselesaikan, sholawat serta sala selalu tucurahkan kepada baginda kita Nabi Muhammad SAW yang syafaatnya selalu kita nantikan sampai akhir zaman.

Penulisan dan penyusunan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan serta tidak akan berhasil tanpa adanya bantuan, bimbingan serta saran dari berbagai pihak. Tanpa bimbingan dan bantuan ketersediaannya fasilitas, skripsi ini tidak akan tersusun sebagaimana mestinya. Untuk itu tidak berlebihan bila pada kesempatan ini penulis memberikan rasa hormat dan berterima kasih sebesar-besarnya kepada Alloh SWT yang telah memberikan kesempatan dapat belajar dan terus bersyukur, dan rasa terimakasih saya ucapkan kepada:

1. Bapak Dr. Ruslan Abdul Ghofur, M.S.I selaku Dekan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.
2. Ibu Dr. Erike Anggraeni, M.E.Sy selaku Ketua Jurusan perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam.
3. Ibu Dr. Asriani., S.H., M.H selaku Pembimbing Akademik(PA) sekaligus Pembimbing I yang dengan tulus meluangkan waktunya untuk membimbing dan mengarahkan penulis sehingga terselesaikannyaskripsi ini.
4. Ibu Ghina Ulfah Saefurrahman, LC-, M.E.Sy selaku Pembimbing II yang dengan tulus meluangkan waktunya untuk membimbing dan mengarahkan penulis sehingga terselesaikannya skripsi ini.
5. Seluruh dosen Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung yang telah membimbing serta mendidik danmengajarkan ilmu-ilmu pengetahuan yang insyaallah bermanfaat bagi penulis dan senantiasa bisa diterapkan dalam kehidupan sehari-hari.

6. Sahabat-sahabatku M. Adhi Qhisti, Rio Ravi Muhammad, Adi Akbar, Rizky Restu Saputra, Nanang yang telah membangkitkan semangat dalam mengerjakan skripsi,
7. Direktur utama BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung Ichsan Mahyudi yang telah memberikan izin untuk penelitian sehingga melancarkan penulis dalam mengumpulkan data.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, hal itu tidak lain disebabkan karena keterbatasan kemampuan, waktu dan dana yang dimiliki. Untuk itu kiranya pembaca dapat memberikan masukan dan saran-saran yang berguna untuk melengkapi tulisan ini. Semoga skripsi ini bermanfaat bagi siapapun yang membacanya dan dapat memberikan sumbangan yang cukup bagi perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya ilmu-ilmu perbankan Islam.

Akhir kata, jika penulis ada kesalahan dan kekeliruan dalam skripsi ini, penulis mohon maaf. Semoga Allah SWT senantiasa membalas jasa dan kebaikan pada semua pihak yang telah membantu serta mendoakan sampai terselesaikannya skripsi ini. Amin Yaa Robbal 'Alamin.

Bandar Lampung, 22 Juni 2021

Muhammad Yusuf Bahtiar
NPM. 1451020246

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PENGESAHAN.....	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN.....	vi
RIWAYAT HIDUP	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Penegasan Judul	1
B. Alasan Memilih Judul	3
C. Latar Belakang Masalah.....	4
D. Fokus dan sub Fokus Penelitian	9
E. Rumusan Masalah	9
F. Tujuan dan Manfaat Penelitian	10
G. Metode Penelitian	11
H. Sistematika Pembahasan	17
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Kajian Teori	19
1. Bank SyariahKajian Teori	19
a. Pengertian Bank Syariah	19
b. Dasar Hukum Bank Syariah	22
c. Karakteristik Bank Syariah.....	23
d. Produk Produk Bank Syariah	25
2. Mekanisme Take Over	29
a. Hutang Pokok Plus Bunga	30
b. Hutang Pokok Saja.....	30
3. Pembiayaan Kepemilikan Rumah	33
a. Pengertian KPR	33
b. Tujuan dan Manfaat	35

4. Akad Musyarakah Mutanaqisah.....	36
a. Pengertian Musyarakah Mutanaqiah	36
b. Rukun dan Syarat Musyarkah Mutanaqisah	40
c. Ketentuan Musyarakah Mutanaqisah.....	41
B. Tinjauan Pustaka	46

BAB III PENYAJIAN DATA PENELITIAN

A. Gambaran Umum Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang.....	49
1. Sejarah Singkat Berdirinya Bank BNI Syariah.....	49
2. Struktur Kepengurusan BNI Syariah.....	50
3. Profil Perusahaan BNI Syariah.....	51
4. Dasar Hukum Operasional BNI Syariah	52
5. Visi dan Misi Operasional BNI Syariah	53
B. Kegiatan Usaha dan Layanan Produk.....	53
1. Pendanaan	54
2. Pembiayaan.....	56
3. Akad	59
4. Dokumen Persyaratan Nasabah.....	60
C. Struktur Organisasi BNI Syariah.....	63
D. Tugas dan Tangung Jawab Unsur Unsur Pokok Organisasi Dewan Komisaris	66
E. Mekanisme Akad Musyarakah Mutanaqisah Untuk Pembiayaan KPR iB Hasanah di BNI Syariah.....	71
1. Syarat Syarat Pengajuan Pembiayaan	72
2. Prosedur Pengajuan.....	72
F. Praktik Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah untuk Pembiayaan KPR iB Hasanah di BNI Syariah	73

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian.....	85
1. Ketentuan Take Over Pembiayaan KPR iB Hasanah Pada Akad Musyarakah Mutanaqisah ..	85
2. Prosedur Take Over Pembiayaan KPR iB Hasanah Pada Akad Musyarakah Mutanaqisah ..	87

3. Pelaksanaan Take Over Akad Musyarakah Mutanaqisah	89
B. Pembahasan	91
C. Alasan Pembiayaan iB Hasanah Akad Musyarakah Mutanaqisah di BNI Syariah Lebih Baik dari Pengkreditan Hunian Bank Konvensional	93

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan.....	95
B. Rekomendasi	96

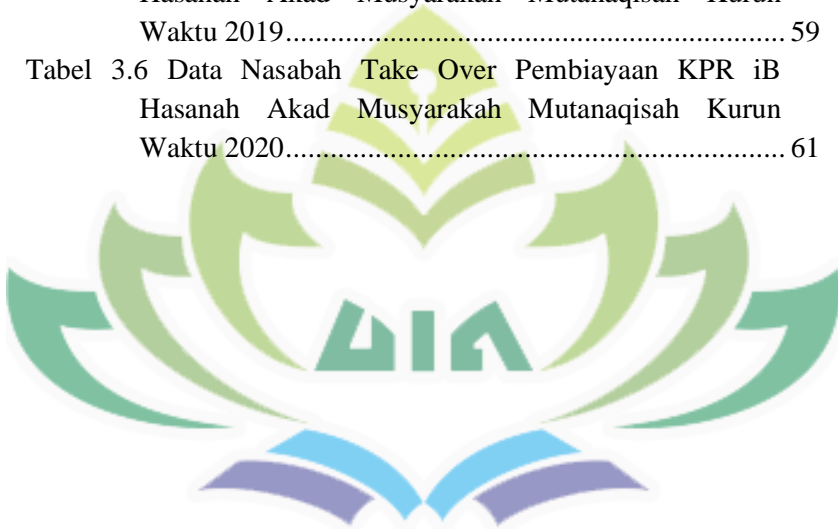
DAFTAR RUJUKAN

LAMPIRAN



DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Perbedaan Bunga dan Bagi Hasil.....	5
Tabel 3.1 Dokumen Persyaratan KPR iB Hasanah BNI Syariah ..	46
Tabel 3.2 Akad Musyarakah Mutanaqisah Pembelian Aset dan Refinancing.....	47
Tabel 3.3 Akad Musyarakah Mutanaqisah Pembelian Take Over	48
Tabel 3.4 Data Nasabah Take Over Pembiayaan KPR iB Hasanah Akad Musyarakah Mutanaqisah Kurun Waktu 2018.....	58
Tabel 3.5 Data Nasabah Take Over Pembiayaan KPR iB Hasanah Akad Musyarakah Mutanaqisah Kurun Waktu 2019.....	59
Tabel 3.6 Data Nasabah Take Over Pembiayaan KPR iB Hasanah Akad Musyarakah Mutanaqisah Kurun Waktu 2020.....	61



BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Agar memudahkan dalam memahami judul skripsi ini dan tidak menimbulkan kesalahpahaman bagi para pembaca, maka perlu adanya ulasan terhadap penegasan arti dan maksud dari

beberapa istilah yang terkait dengan judul skripsi ini. Penegasan tersebut diharapkan tidak akan terjadi kesalahpahaman terhadap pemaknaan judul dari beberapa istilah yang digunakan, disamping itu langkah ini merupakan proses penekanan terhadap pokok permasalahan yang akan dibahas.

Mekanisme adalah suatu rangkaian kerja sebuah alat yang digunakan dalam menyelesaikan sebuah masalah yang berkaitan dengan proses kerja, tujuannya adalah untuk menghasilkan hasil yang maksimal serta mengurangi kegagalan.¹

Take over dalam kamus Inggris Indonesia berarti mengambil alih. Take over adalah pengambil alihan atau dalam lingkup suatu perusahaan adalah perubahan kepentingan pengendalian suatu perseroan.² Take over selain mempunyai pengertian perubahan kepentingan dalam pengendalian suatu perseroan juga memiliki pengertian lain yaitu pengambil alihan sebuah perusahaan oleh perusahaan lain.³

Pembiayaan atau *financing* adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Sedangkan menurut UU No. 10 tahun 1998 tentang

¹ Isna latifatul zahroh, *Mekanisme Take Over Pada Pembiayaan KPR iB Dengan Akad IMBT di BRI Syariah KCP Purbalingga* (sekripsi : IAIN Purwokerto, 2018) hal. 31

² Ahmad Antoni K. Muda, *Kamus Lengkap Ekonomi* (Gita Media Press, Cet. 2, 2003) hal. 53

³ Eti Rochaety dan Ratih Tresnati. *Kamus Istilah Ekonomi* (Jakarta:PT. Bumi Askara, 2005) hal.331

Perbankan menyatakan “Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.”⁴

Musyarakah secara bahasa, berarti al-ikhtilath yaitu penggabungan atau pencampuran. Secara etimologis, mutanaqisah memiliki arti mengurangi secara bertahap. Berdasarkan fatwa DSN-MUI NO 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang musyarakah mutanaqisah, musyarakah mutanaqisah adalah (syirkah) yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak / syarik (hisbah) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.⁵ Hisbah bersifat musya yang berarti porsi kepemilikan salah satu pihak hanya direpresentasikan dalam satuan nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.⁶

Menurut ikatan bankir Indonesia (2014: 207) pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) adalah pembiayaan dalam jangka pendek atau jangka panjang yang digunakan sebagai sarana pembiayaan rumah.⁷

Berdasarkan uraian diatas dapat dijelaskan bahwa penelitian ini akan melakukan analisis dalam hal mekanisme take over pada pembiayaan KPR iB Hasanah dengan akad musyarakah mutanaqisah sehingga dalam penelitian ini peneliti mengambil judul **“Mekanisme Take Over Pada Pembiayaan KPR iB Hasanah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) di BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung”**. Adapun istilah-istilah yang perlu mendapat penjelasan adalah sebagai berikut:

⁴ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005, hlm. 17

⁵ Fatwa DSN-MUI NO 73/DSN-MUI/XI/2008, hlm. 9

⁶ Ikhsan dwitama, *Studi Penerapan Aakd Musyarakah Mutanaqisah Pada KPR Muamalat IB kongsi Bank Muamalat*, (jurnal) hal. 4

⁷ *Ibid.*,h.5-6

B. Alasan Memilih Judul

Dalam penulisan skripsi ini penulis memiliki beberapa alasan tertentu yang mendorong penulis untuk mengkaji masalah ini. Adapun alasan tersebut antara lain adalah:

1. Alasan Objektif

Kegiatan *take over* merupakan kegiatan pembiayaan yang sudah banyak digunakan oleh bank-bank di Indonesia, baik bank konvensional maupun bank syariah dalam pembiayaan KPR. Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/ agunan berupa rumah yang akan dibeli itu sendiri untuk KPR. Seperti halnya bank-bank lain, bank BNI syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung yang juga menerapkan *take over* dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) pada pembiayaan KPR iB. Namun, karena kurang pemahaman dari masyarakat mengenai mekanisme yang digunakan dalam pembiayaan *take over* KPR iB dengan akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) yang menjadikan Penulis ingin meneliti tentang mekanisme *take over* pada pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) BNI syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung.

2. Alasan Subjektif

Permasalahan ini sangat menarik bagi penulis untuk diteliti dan juga penulis sangat optimis dalam menyelesaikan penelitian ini karena tersedianya data atau informasi yang penulis butuhkan terkait dengan judul yang diteliti. Baik informasi dari pihak bank BNI syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung maupun dari perpustakaan serta dari media lainnya. Selain itu, judul yang penulis ajukan sesuai dengan program studi perbankan syariah di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Uin Raden Intan Lampung.

C. Latar Belakang Masalah

Memiliki sebuah rumah adalah keinginan setiap manusia, sebab rumah merupakan kebutuhan dasar manusia yang harus terpenuhi. Rumah tidak kalah pentingnya dari kebutuhan pangan dan sandang, karena rumah memiliki fungsi sebagai tempat untuk berteduh, beristirahat, dan berkumpul dengan keluarga. Namun, masalah masyarakat sekarang adalah harga tanah saja sebagai tempat untuk membangun rumah sudah sangat mahal, apalagi dengan mendirikan rumah tersebut sudah pasti akan mengeluarkan banyak biaya jika membeli secara tunai. Ditambah dengan penghasilan rata-rata masyarakat sekarang yang masih pada kisaran Upah Minimum Regional (UMR) menjadikan memiliki rumah itu sangat sulit tercapai. Maka dari itu, masyarakat menginginkan suatu lembaga yang dapat mewadahi keinginan dari mereka.

Peluang inilah yang dimanfaatkan oleh banyak lembaga pembiayaan dan perbankan untuk menawarkan produk konsumtif yang banyak dikenal dengan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). KPR sendiri adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/ agunan berupa rumah yang akan dibeli itu sendiri untuk KPR.⁸

Pada praktik KPR dari bank konvensional, bank memberikan pinjaman berupa uang ke konsumen/ nasabah, kemudian dengan uang tersebut konsumen/ nasabah membeli rumah kepada pengembang (*developer*). Pinjaman uang tersebut kemudian akan dikembalikan oleh konsumen dengan cara mencicil atau angsuran kepada pihak bank dengan memberikan kelebihan yang sering disebut bunga.⁹

⁸ Isna latifatul zahroh, *Mekanisme Take Over Pada Pembiayaan KPR iB Dengan Akad IMBT di BRI Syariah KCP Purbalingga* (sekripsi : IAIN Purwokerto, 2018) hal. 22

⁹ Afit Kurniawan dan Nur Inayah, *Tinjauan Kepemilikan Dalam Kpr Syariah: Antara*

Murabahah, Ijarah Muntahiyah Bittamlik, Dan Musyarakah Mutanaqisa, Jurnal, (YAPTINU Jepara, Indonesia, 2013), hal 2

Bunga adalah tambahan terhadap uang yang disimpan pada lembaga keuangan atau uang yang dipinjamkan, besarnya bunga yang harus dibayar dicantumkan dalam angka presentase atau angka per seratus dalam setahun yang artinya apabila hutang tidak dibayar atau simpanan tidak diambil dalam beberapa tahun bisa terjadi hutang itu atau simpanan itu menjadi berlipat ganda jumlahnya.¹⁰

Namun, seiring berkembangnya ekonomi Islam, nasabah mulai memahami kerugian-kerugian yang didapat dari bunga yang diberikan oleh bank konvensional. Hal itu membuat nasabah menginginkan sebuah lembaga keuangan non-konvensional yang dapat mawadahi kebutuhan akan perumahan seperti halnya bank konvensional, namun tidak menggunakan sistem bunga dalam angsurannya.

Pada awal 1990-an, menyebabkan banyak lembaga keuangan, baik bank maupun non-bank yang bermunculan dengan nafas syariah, salah satunya adalah bank syariah. Sama dengan bank konvensional yang menjadikan KPR sebagai salah satu produk perbankan, bank syariah juga mengeluarkan produk serupa. Kehadiran KPR syariah ini tentu saja melegakan bagi sebagian masyarakat yang peduli akan syariat agama yang melarang penggunaan riba dalam setiap transaksinya. Hal ini terbukti dengan banyaknya nasabah yang melakukan pinjaman kredit KPR ke bank syariah.¹¹

Dasar hukum yang melandasi akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) itu sendiri terdapat pada Al-quran:

¹⁰ Muhamad, *Bank Syariah Analisis Kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2006), hal. 45

¹¹ Nabila Fatmasari, *Analisis Sistem Pembiayaan Kpr Bank Konvensional Dan Pembiayaan Kprs Bank Syariah (Studi Kasus Bank Btn Dengan Bank Muamalat)*, jurnal, (Universitas Negeri Surabaya), hal. 2

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجَتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لِيَبْغِيَ بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ

*Daud berkata: "Sesungguhnya Dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. dan Sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan Amat sedikitlah mereka ini". dan Daud mengetahui bahwa Kami mengujinya; Maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertaubat.*¹²

Perbedaan antara pembiayaan KPR di bank syariah dan kredit KPR di bank konvensional adalah pada sistemnya, dimana bank syariah menggunakan bagi hasil dan bank konvensional menggunakan bunga. Perbedaan-perbedaan tersebut diantaranya sebagai berikut :

Tabel. 1.1 Perbedaan Bunga Dan Bagi Hasil¹³

Bunga	Bagi Hasil
a. Penentuan bunga dibuat pada waktu akad dengan asumsi harus selalu untung.	a. Penentuan besarnya rasio/ nisab bagi hasil dibuat pada waktu akad dengan berpedoman pada kemungkinan untung rugi.
b. Besarnya presentase berdasarkan pada jumlah uang (modal)	b. Besarnya rasio bagi-hasil berdasarkan pada jumlah keuntungan

¹² At-Tanzil, *Al-Quran Surat shad ayat 24*, (Jakarta: Sinar Baru Algensindo), hal. 950-951

¹³ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Pratik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hal. 61

yang dipinjamkan	yang diperoleh.
c. Pembayaran bunga tetap seperti dijanjikan tanpa pertimbangan apakah proyek yang dijalankan oleh pihak nasabah untung atau rugi.	c. Bagi-hasil bergantung pada keuntungan proyek yang dijalankan. Bila usaha merugi, kerugian akan ditanggung bersama oleh kedua belah pihak.
d. Jumlah pembayaran bunga tidak meningkat sekalipun jumlah keuntungan berlipat atau keadaan ekonomi sedang booming.	d. Jumlah pembagian laba meningkat sesuai dengan peningkatan jumlah pendapatan.
e. Eksistensi bunga diragukan (kalau tidak dikecam) oleh semua agama termasuk Islam.	e. Tidak ada yang meragukan keabsahan-bagi hasil. ¹⁴

Bank syariah mengeluarkan produk pembiayaan KPR yang sama seperti produk kredit KPR dari bank konvensional, banyak nasabah yang melakukan pengalihan hutang (*take over*). Menurut Fatwa DSNMUI yang dimaksud pengalihan hutang (*take over*) adalah pemindahan hutang nasabah dari bank/ lembaga keuangan konvensional ke bank/ lembaga keuangan syariah, Jadi yang dimaksud pembiayaan *take over* adalah pembiayaan yang timbul sebagai akibat dari pengalihan transaksi nonsyariah yang

¹⁴ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi*, edisi 4, (Yogyakarta: Ekonisia, 2015), hal. 22

telah berjalan dilembaga keuangan konvensional ke lembaga keuangan syariah.¹⁵

BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung merupakan bank syariah yang memiliki banyak pembiayaan, salah satunya pembiayaan dengan cara *take over* (pengalihan hutang), untuk pembiayaan KPR yaitu KPR iB Hasanah dengan pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulan.

Take over yang digunakan dalam BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung menggunakan sebuah akad yang akan membantu melunasi pembiayaan pada bank sebelumnya, akad tersebut adalah akad *qardh*. Akad *qardh* adalah transaksi pinjam meminjam dana tanpa imbalan dengan kewajiban pihak peminjam mengembalikan pokok pinjaman secara sekaligus atau cicilan dalam jangka waktu tertentu.¹⁶ Akad *qardh* tersebut hanya digunakan di bank syariah dan bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung juga menggunakannya. Berbeda dengan *take over* yang digunakan oleh bank konvensional, dimana *take over* yang digunakan oleh bank konvensional biasanya terjadi karena nasabah ingin melakukan pemindahan hutang untuk mencari suku bunga KPR yang lebih rendah, sebab pada pembiayaan KPR pada bank konvensional biasanya menggunakan sistem bunga fluktuatif atau menyesuaikan kondisi bunga yang berlaku.

Take over KPR dengan akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) adalah pengalihan hutang yang bertujuan untuk memfasilitasi pembiayaan yang diberikan kepada nasabah untuk kebutuhan konsumtif nasabah dengan sistem sewa menyewa aset milik BNI Syariah yang diperoleh melalui pembelian dari pihak ke-3, dengan opsi pengalihan kepemilikan atas aset oleh BNI Syariah kepada nasabah dilakukan saat pembiayaan faislitas itu

¹⁵ Dewan Syariah Nasional- MUI, Himpunan Fatwa DSN-MUI, cet. Ke-3, edisi revisi, (Ciputat: CV. Gaung Persada, 2000), hal.185

¹⁶ Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), hal. 54

lunas (jual beli/ hibah).¹⁷ Pada *take over* KPR dengan akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) memiliki berbagai keunggulan diantaranya dapat melakukan pengalihan hutang dari bank konvensional maupun dari bank syariah lain, dan akad yang dapat melakukan *take over* dari bank syariah sebelumnya adalah : *murabahah, musyarakah, MMQ, Ijarah, dan IMBT*.

Maka dari itu berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijelaskan diatas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai mekanisme *take over* dalam pembiayaan KPR iB Hasanah yang menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) agar masyarakat dapat mengetahui dan memahami mekanisme dalam pembiayaannya. Maka penulis ingin melakukan penelitian yang berjudul **“Mekanisme Take Over Pada Pembiayaan KPR iB Hasanah dengan akad Musyarakah Mutanaqisah di BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung”**.

D. Fokus dan Sub Fokus Penelitian

Untuk memperjelas ruang lingkup masalah yang akan dibahas, dan agar penelitian dilaksanakan secara focus, maka penulis memberi batasan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, yaitu untuk mengetahui kesesuaian pelaksanaan mekanisme *take over* pada pembiayaan KPR iB Hasanah dengan akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ).

E. Rumusan Masalah

Bagaimana mekanisme *take over* pada pembiayaan KPR iB Hasanah dengan akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) di BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung?

¹⁷ Wawancara dengan Bapak Sutarno selaku Account Officer di BNI Syariah KC Tanjung Karang, pada 26 November 2018, pukul 13.40 WIB

F. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Penelitian merupakan kegiatan ilmiah dimana berbagai data informasi dikumpulkan, dirangkai dan dianalisis yang bertujuan untuk mengembangkan ilmu pengetahuan dan juga dalam rangka pemecahan masalah-masalah yang dihadapi.¹⁸

Adapun tujuan dalam pelaksanaan penelitian ini ialah untuk mengetahui mekanisme *take over* pada pembiayaan KPR iB Hasanah dengan akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) di BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung.

2. Manfaat Penelitian

Suatu usulan penelitian lebih bermanfaat bagi peneliti pemula maupun mahasiswa. Bagi mahasiswa atau peneliti pemula adalah mutlak untuk membuat suatu kerangka yang menuntunnya melalui langkah-langkah yang diperlukan untuk mencapai tujuan dalam penelitian tersebut. Dari sisi peneliti, penulisan skripsi penelitian yang baik mempunyai beberapa keuntungan tertentu.¹⁹

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis :

1. Manfaat teoritis

- a. Diharapkan penelitian ini dapat menambah ilmu pengetahuan tentang tinjauan *take over*.
- b. Untuk lebih mendukung teori-teori yang sudah ada sehubungan dengan masalah *take over* pada pembiayaan KPR.

¹⁸ Soerjono soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan ketiga, (Jakarta: UI-Press, 1986), h.2.

¹⁹ Mudrajad Kuncoro, *Metode Riset Untuk Bisnis Dan Ekonomi*, Edisi 4, (Jakarta:Erlangga, 2013), h. 97.

2. Manfaat praktis

a. Bagi BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung

Hasil penelitian ini diharapkan untuk memberikan sumbangan pemikiran tentang mekanisme take over pembiayaan KPR.

b. Bagi pihak lain

Penelitian ini dapat dijadikan masukan untuk praktisi lain yang berkeinginan memperdalam pengetahuan dibidang perbankan syariah.

c. Bagi penulis

Dengan melakukan penelitian ini dapat menambah pengetahuan dan pengalaman dengan praktek lapangan dan mengetahui tentang mekanisme take over pembiayaan KPR di BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung.

G. Metode Penelitian

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis yang digunakan dalam Penelitian ini adalah lapangan (*field reseach*). Jenis penelitian lapangan yaitu penelitian yang dilakukan dalam kancah yang sebenarnya. Dalam penelitian pada hakekat nya merupakan metode untuk menemukan secara khusus dan realistis apa yang tengah terjadi pada suatu saat di tengah masyarakat. Maksudnya adalah penelitian yang dilakukan dengan cara pengambilan data-data di lapangan²⁰

Penelitian yang dilakukan bersifat kualitatif, yaitu metode penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku

²⁰ Djam'an Satori, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Cetakan 6, (Bandung: Alfabeta, 2014), h.22.

yang dapat diamati. Penelitian kualitatif adalah yang menghasilkan prosedur analisis yang tidak menggunakan prosedur analisis statistik atau cara kuantifikasi (perhitungan) lainnya.²¹ Untuk mengetahui Mekanisme Take Over Pada Pembiayaan KPR iB Hasanah Dengan Akad MMQ di BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung.

2. Populasi dan Sample Penelitian

a. Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas objek atau subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulan.²² Populasi yang akan dijadikan objek dalam penelitian ini adalah jumlah nasabah yang melakukan *Take Over* pada pembiayaan KPR iB Hasanah dengan akad *Musyakah Mutanaqishah* di Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang yang berjumlah 68 nasabah. Dalam memilih responden pembiayaan KPR iB Hasanah haruslah mengambil pembiayaan untuk keperluan mereka.

b. Sampel

Sample adalah bagian dari populasi yang dijadikan subyek penelitian sebagai wakil subyek penelitian sebagai wakil dari para anggota populasi. Penarikan sample ditentukan dari pertimbangan pertimbangan peneliti berkaitan dengan perlunya memperoleh informasi yang lengkap dan mencukupi, sesuai dengan tujuan atau masalah diteliti.²³ Sampel yang di ambil yaitu berjumlah 68 nasabah.

²¹ Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. (P.T. Remaja Rosdakarya. Bandung. 2012) hal. 6.

²² Sugiyono, Metode Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif R&D Edisi Revisi (Bandung: Alfabeta, 2014), h.29.

²³ Sugiyono, Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D (Bandung: Alfabeta, 2013), h.308.

3. Data dan Sumber Data

Sumber data dalam penelitian adalah subjek dari mana data dapat diperoleh. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan dua sumber data yaitu:

a. Data Primer

Data Primer merupakan sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber asli (tidak melalui media perantara). Data primer nya penelitian ini yaitu pegawai bidang pemberian kredit dan nasabah kredit yang melakukan Take Over Pada Pembiayaan KPR iB Hasanah Dengan Akad MMQ. Secara khusus data dikumpulkan oleh peneliti untuk menjawab pertanyaan penelitian, ada dua metode yang dapat digunakan untuk mengumpulkan data primer yaitu: metode wawancara dan metode observasi berupa data jawaban responden dari wawancara yang diberikan.²⁴

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan sumber data penelitian yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara (diperoleh dan dicatat oleh pihak lain). Data sekunder umumnya berupa bukti catatan atau laporan *histories* yang telah tersusun dalam arsip (data dokumenter) yang dipublikasikan dan yang tidak dipublikasikan, berupa data mekanisme Take Over Pada Pembiayaan KPR iB Hasanah Dengan Akad MMQ di BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung.²⁵

4. Teknik pengumpulan data

Untuk memperoleh data yang benar-benar akurat dan sesuai dengan yang diharapkan, maka penelitian ini mengguakan

²⁴ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2016), h.178.

²⁵ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2008), h.42.

proses dan teknik pengumpulan data sebagaimana disebutkan sebagai berikut:

a. Interview (wawancara)

Wawancara yaitu teknik yang digunakan untuk memperoleh data melalui percakapan langsung dengan para informan yang berkaitan dengan masalah penelitian, dengan menggunakan pedoman wawancara kepada pimpinan, pegawai bidang pemberian kredit dan nasabah kredit yang melakukan Take Over Pada Pembiayaan KPR iB Hasanah Dengan Akad MMQ,²⁶

b. Observasi (pengamatan)

Pengumpulan data dengan cara melakukan pengamatan dan pencatatan terhadap objek yang diteliti dengan cara melakukan pengamatan secara langsung pada BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung.

c. Dokumentasi

Yaitu teknik yang digunakan untuk mengumpulkan data dengan cara melalui peninggalan tertulis, seperti arsip-arsip termasuk juga tentang pendapat, teori, dan lain-lain yang berhubungan dengan masalah penelitian yaitu berupa data mekanisme Take Over Pada Pembiayaan KPR iB Hasanah.

5. Subyek Penelitian

Subyek dalam penelitian kualitatif disebut dengan informan, sebagai sumber informasi. Informan dalam penelitian ini berjumlah 5 orang, yang terdiri dari pimpinan BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung (KD-01), Kepala Bagian pembiayaan (Kd-02), Nasabah (KD-03-05).

²⁶ Burhan Ashofa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2014), h.

6. Pengolahan Data

Pengolahan data yang diperoleh dari hasil studi lapangan dan studi pustaka, meliputi kegiatan sebagai berikut:

²⁷

a. *Editing*

Adalah Pengecekan atau pengoreksian data yang telah dikumpulkan, karena kemungkinan data yang masuk (raw data) atau data terkumpul itu tidak logis dan meragukan.

b. Sistematisasi

Yaitu menempatkan data menurut kerangka sistematika bahasan berdasarkan urutan masalah.

c. *Tabulating*

Yaitu memasukkan data yang telah diklasifikasikan guna memudahkan dalam mengambil keputusan.

7. Analisis Data

Analisis adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan dan dokumentasi dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain.

Analisis data adalah proses mengorganisasikan dan megurut kan data ke dalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data. Analisis data berlangsung secara bersama-sama dengan proses pengumpulan data dengan alur tahapan sebagai berikut:

a. Reduksi Data

Data yang diperoleh dari lapangan jumlahnya cukup banyak, untuk itu maka perlu dicatat secara teliti dan rinci.

²⁷ Suharsimi Arikunto, Op Cit, hlm. 112

Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya dan membuang yang tidak perlu.²⁸

b. Penyajian Data

Data yang diperoleh dikategorikan menurut pokok permasalahan dan dibuat dalam bentuk matriks, sehingga memudahkan peneliti untuk melihat pola-pola hubungan satu data dengan data yang lainnya.

c. Penyimpulan Dan Verifikasi

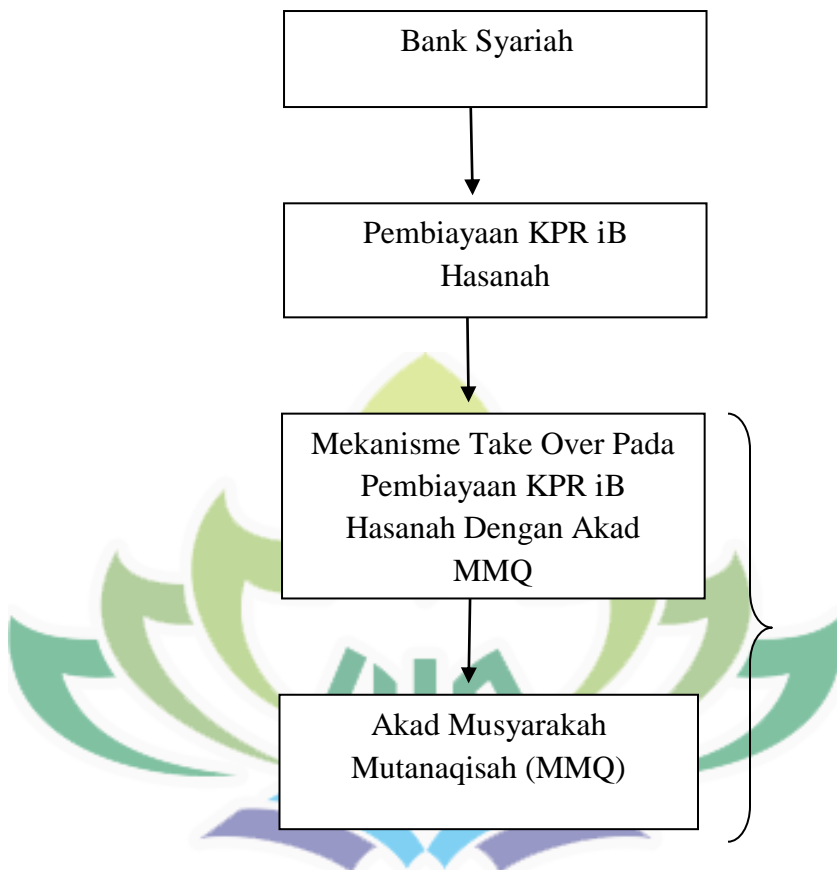
Kegiatan penyimpulan merupakan langkah lebih lanjut dari kegiatan reduksi dan penyajian data. Data yang diperoleh sudah di reduksi dan disajikan secara sistematis akan disimpulkan sementara. Kesimpulan yang di peroleh pada tahap awal biasanya kurang jelas, tetapi pada tahap-tahap selanjutnya akan semakin tegas dan memiliki dasar yang kuat. Kesimpulan pertama perlu diverifikasi.

d. Kesimpulan Akhir

Kesimpulan akhir diperoleh berdasarkan kesimpulan sementara yang telah diverifikasi. Kesimpulan final ini diharapkan dapat diperoleh setelah pengumpulan data selesai.

²⁸ Noeng Muhadjir, *Metodologi Keilmuan Paradigma Kualitatif, Kuantitatif, dan Mixed, Rake Sarasin*, (Yogyakarta:2004), h.79.

H. Sistematika Pembahasan



Keterangan :

Praktik KPR dari bank konvensional, bank memberikan pinjaman berupa uang ke konsumen / nasabah, kemudian dengan uang tersebut konsumen / nasabah membeli rumah kepada pengembang (*developer*). Pinjaman uang tersebut kemudian akan dikembalikan oleh konsumen dengan cara mencicil atau angsuran kepada pihak bank dengan memberikan kelebihan yang sering disebut bunga.

BNi Syariah KC Tanjung Karang yang memiliki banyak pembiayaan, terdapat salah satu pembiayaan yang juga dapat dilakukan oleh nasabah untuk pengalihan hutang, yaitu pembiayaan dengan cara take over (pengalihan hutang). Dimana pembiayaan

dengan cara take over ini terdapat dalam pembiayaan KPR iB Hasanah. Pembiayaan KPR iB Hasanah merupakan pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulan.

Take over yang digunakan dalam BNI Syariah KC Tanjung Karang menggunakan sebuah akad yang akan membantu melunasi pembiayaan pada bank sebelumnya, akad tersebut adalah akad qardh. Akad qardh adalah transaksi pinjam meminjam dana tanpa imbalan dengan kewajiban pihak peminjam mengembalikan pokok pinjaman secara sekaligus atau cicilan dalam jangka waktu tertentu. Dimana akad tersebut hanya digunakan di bank syariah dan bank BNI Syariah KC Tanjung Karang menggunakannya. Berbeda dengan take over yang digunakan oleh bank konvensional, dimana take over yang digunakan oleh bank konvensional biasanya terjadi karena nasabah ingin melakukan pemindahan hutang untuk mencari suku bunga KPR yang lebih rendah, sebab pada pembiayaan KPR pada bank konvensional biasanya menggunakan system bunga fluktuatif atau menyesuaikan kondisi bunga yang berlaku.

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Kajian Teori

1. Bank Syariah

a. Pengertian Bank Syariah

Bank Islam, selanjutnya disebut dengan bank syariah, adalah bank yang beroperasi tanpa mengandalkan bunga. Bank syariah juga dapat diartikan sebagai lembaga tanpa mengandalkan bunga. Bank syariah juga dapat diartikan sebagai lembaga keuangan/perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan Al-Quran dan hadis.²⁹

Bank Syariah merupakan *Islamic Financial Institution* dan lebih dari sekedar bank (*beyond banking*) yang berlandaskan Al-Quran dan hadits (tuntunan Rosululloh Muhammad SAW) yang mengacu pada prinsip *muamalah*, yakni sesuatu itu boleh dilakukan, kecuali jika ada larangannya dalam Al-Quran dan hadis yang mengatur hubungan antar manusia terkait ekonomi, social dan politik. Bank syariah menjalankan fungsi penghimpunan dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya dalam rangka taraf hidup rakyat.³⁰

Menurut Veitzhal Rivai secara umum pengertian Bank Islam (Islamik Bank) adalah bank yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat Islam. Saat ini banyak istilah yang diberikan untuk menyebut entitas Bank Islam selain istilah Bank Islam itu sendiri, yakni Bank tanpa bunga

²⁹ Khaerul Umam, *Manajemen Perbankan Syariah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2013), h.15.

³⁰ Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2016), h.7.

(*Interest-free bank*), Bank tanpa riba (*Lariba Bank*), dan Bank Islam.³¹

Bank syariah merupakan salah satu bentuk dari perbankan nasional yang mendasar operasionalnya pada syariat (hukum) Islam. Menurut Schaik (2001), bank Islam adalah sebuah bentuk dari bank modern yang didasarkan pada hukum Islam yang sah, dikembangkan pada abad pertama Islam, menggunakan konsep berbagai risiko sebagai metode utama, dan meniadakan keuangan berdasarkan kepastian serta keuntungan yang ditentukan sebelumnya.

Bank syariah dikembangkan sebagai lembaga bisnis keuangan yang melaksanakan kegiatan usahanya sejalan dengan prinsip-prinsip dasar dalam ekonomi Islam. Tujuan ekonomi Islam bagi bank syariah tidak hanya terfokus pada tujuan komersial yang tergambar pada pencapaian keuntungan maksimal, tetapi juga perannya dalam memberikan kesejahteraan secara luas bagi masyarakat. Kontribusi untuk turut serta dalam mewujudkan kesejahteraan masyarakat tersebut merupakan peran bank syariah dalam pelaksanaan fungsi sosialnya.³²

Bank adalah lembaga perantara keuangan atau biasa disebut *financial intermediary*. Artinya, lembaga bank adalah lembaga yang dalam aktivitasnya berkaitan dengan masalah uang. Oleh karena itu, usaha bank akan selalu dikaitkan dengan masalah uang yang merupakan alat pelancar terjadinya perdagangan yang utama. Kegiatan dan usaha bank akan selalu terkait dengan komoditas, antara lain:

- a) Memindahkan uang
- b) Menerima dan membayarkan kembali uang dalam rekening koran

³¹ Veizhal Rivai & Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Teori, konsep, dan Aplikasi*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), h.32.

³² *Ibid.*, h.16.

- c) Mendiskonto surat wesel, surat order maupun surat berharga lainnya.
- d) Membeli dan menjual surat-surat berharga
- e) Membeli dan menjual cek, surat wesel, kertas dagang
- f) Membeli jaminan barang

Menghindari pengoperasian bank dengan system bunga, Islam memperkenalkan prinsip-prinsip muamalah Islam. Dengan kata lain bank Islam lahir sebagai salah satu solusi alternatif terhadap persoalan pertentangan antara bunga bank dan riba. Dengan demikian, kerinduan umat Islam Indonesia yang ingin melepaskan diri dari persoalan riba telah mendapat jawaban dengan lahirnya bank Islam. Bank Islam lahir di Indonesia, yang gencarnya pada sekitar tahun 90-an atau tepatnya setelah ada Undang-Undang No.7 Tahun 1992, yang direvisi dengan Undang-Undang Perbankan No.10 Tahun 1998, dalam bentuk sebuah bank syariah. Keberadan bank Syariah semakin mapan setelah diundangkannya UU No.21 tahun 2010 tentang Perbankan Syariah.³³

Kaitan antara bank dengan uang dalam suatu unit bisnis adalah penting, namun dalam pelaksanaannya harus menghilangkan adanya ketidakadilan, ketidakjujuran dan “penghisapan”, dari satu pihak ke pihak lain (bank dengan nasabahnya). Kedudukan bank Islam dalam hubungan dengan para kliennya adalah sebagai mitra investor dan pedagang, sedang dalam hal bank pada umumnya hubungannya adalah sebagai kreditur dan debitur. Sehubungan dengan jalinan investor dan pedagang tersebut maka dalam menjalankan pekerjaannya, bank Islam menggunakan berbagai teknik dan metode investasi seperti kontrak *mudharabah*. Disamping itu, bank Islam juga terlibat dalam kontrak *mudharabah*, mekanisme perbankan Islam yang berdasarkan prinsip mitra usaha, adalah bebas bunga. Oleh karna itu, soal membayarkan

³³ Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), Ed.1, h.3.

bunga kepada para deposito atau pembebanan suatu bunga dan para klien tidak timbul.³⁴

b. Dasar Hukum Bank Syariah

Terdapat beberapa dasar hukum Bank Syariah yaitu, antara lain:

1) Fatwa Dewan Syariah Nasional

Kamus istilah keuangan dan perbankan syariah mendefinisikan fatwa sebagai penjelasan tentang hukum Islam yang diberikan oleh seorang *faqih* atau lembaga fatwa kepada umat, yang muncul baik karena adanya pertanyaan maupun tidak. Secara sederhana, fatwa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah jawab (keputusan, pendapat) yang diberikan oleh mufti tentang suatu masalah.³⁵

Adapun salah satu fatwa Dewan Syariah Nasional mengenai Bank Syariah merujuk pada surat QS. An-Nisa Ayat 29

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan

³⁴ *Ibid.*, h.4-5.

³⁵ A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), h.19-31.

*janganlah kamu membunuh dirimu Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.*³⁶

2) Undang-undang dan peraturan Bank Indonesia

Dasar hukum utama bagi operasional perbankan syariah pada saat ini adalah UU Perbankan, UU Perbankan Syariah, UU Peraturan-Peraturan Bank Indonesia (PBI) tentang perbankan Syariah, antara lain PBI No. 11/3/PBI/2009 tentang Bank Umum Syariah dan PBI No. 11/23/PBI/2009 tentang Bank Pengkreditan Rakyat Berdasarkan prinsip syariah serta surat edaran Bank Indonesia (SEBI) yang terikat, yaitu masing-masing No. 11/9/DPbs tanggal 7 April 2009 perihal Bank Umum Syariah dan No. 11/34/DPbs tanggal 23 Desember 2009 perihal Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

Serta Undang-undang No.21 tahun 2008 tentang perbankan syariah pasal 1 disebutkan bahwa “Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya”.³⁷

c. Karakteristik Bank Syariah

Prinsip syariah Islam dalam pengelolaan harta menekankan pada keseimbangan antara kepentingan individu dalam masyarakat. Harta harus dimanfaatkan untuk hal hal produktif terutama kegiatan investasi yang merupakan landasan aktivitas ekonomi dalam masyarakat. Tidak setiap orang mampu secara langsung menginvestasikan hartanya untuk menghasilkan keuntungan. Oleh karena itu, diperlukan suatu lembaga perantara yang menghubungkan masyarakat pemilik dana dan pengusaha yang memerlukan dana (pengelola dana). Salah satu bentuk lembaga perantara

³⁶ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: Diponegoro, 2012), h..84.

³⁷ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2012), h.85.

tersebut adalah bank yang kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah.

Bank syariah ialah bank yang berasaskan, antara lain pada asas kemitraan, keadilan, transparansi dan universal. Bank syariah bukan sekedar bunga, tetapi juga memiliki orientasi pencapaian kesejahteraan, secara fundamental terdapat beberapa karakteristik bank syariah :

- 1) Penghapusan riba dalam berbagai bentuk
- 2) Pelayanan kepada kepentingan public dan merealisasikan sasaran sosio-ekonomi islam.
- 3) Bank Syariah bersifat universal yang merupakan gabungan dari bank komersial dan bank investasi.
- 4) Bank Syariah akan melakukan evaluasi yang lebih berhati-hati terhadap permohonan pembiayaan yang berorientasi kepada penyertaan modal, karena bank komersial syariah menerapkan *profit and loss Sharing* dalam kondisinya, ventura, bisnis atau industri.
- 5) Bagi hasil cenderung mempererat hubungan antara bank syariah dengan pengusaha.
- 6) Kerangka yang dibangun dalam membantu bank mengatasi kesulitan likuiditasnya dengan memanfaatkan instrument pasar uang antara bank syariah dan instrument bank sentral berbasis syariah.³⁸

Bank Syariah beroperasi atas dasar konsep bagi hasil. Bank syariah tidak menggunakan bunga sebagai alat untuk memperoleh pendapatan maupun membebankan bunga atas penggunaan dana dan pinjaman karena bunga merupakan riba yang diharamkan. Berbeda dengan bank non-syariah, bank syariah tidak membedakan secara tegas antara sector riil, seperti jual beli dan sewa menyewa. Di samping itu, bank syariah juga dapat menjalankan kegiatan usaha untuk

³⁸ Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2009), h.67.

memperoleh imbalan atas jasa perbankan lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

Suatu transaksi sesuai dengan prinsip syariah apabila telah memenuhi seluruh syarat berikut ini:

- 1) Transaksi tidak mengandung unsur kedzhaliman
- 2) Bukan riba
- 3) Tidak membahayakan pihak sendiri atau pihak lain
- 4) Tidak ada penipuan (gharar)
- 5) Tidak mengandung materi-materi yang diharmkan
- 6) Tidak mengandung unsur judi (maisyr)

Operasional bank syariah perlu memerhatikan hal-hal yang memang telah diatur oleh syariah atau ajaran Islam berkaitan dengan harta, uang, jual-beli, dan transaksi ekonomi lainnya.

d. Produk-Produk Bank Syariah

Sistem operasi bank syariah, pemilik dana menanamkan uangnya di bank tidak dengan motif mendapatkan bunga, tapi dalam rangka mendapatkan keuntungan bagi hasil. Dana nasabah tersebut kemudian disalurkan kepada mereka yang membutuhkan (misalnya: modal usaha), dengan perjanjian pembagian keuntungan sesuai kesepakatan. Secara garis besar, pengembangan produk bank syariah di kelompokkan menjadi tiga kelompok, yaitu:

1) Penyaluran Dana

a. Prinsip Jual Beli (*Ba'i*)

Jual beli dilaksanakan karena adanya pemindahan kepemilikan barang. Keuntungan bank disebutkan di depan dan termasuk harga dari harga yang dijual. Terdapat tiga jenis jual beli dalam pembiayaan konsumtif, modal kerja dan investasi dalam bank syariah, yaitu:

- a) *Bai' Al-Murabahah*: Jual beli dengan harga asal ditambah keuntungan yang disepakati antara pihak bank dengan nasabah, dalam hal ini bank menyebutkan harga barang kepada nasabah yang kemudian bank memberikan laba dalam jumlah tertentu sesuai dengan kesepakatan.
- b) *Ba'i As-Salam*: Dalam jual beli ini nasabah sebagai pembeli dan pemesan memberikan uangnya di tempat akad sesuai dengan harga barang yang di pesan dan sifat barang telah disebutkan sebelumnya. Uang yang tadi di serahkan menjadi tanggungan bank sebagai penerima pesanan dan pembayaran dilakukan dengan segera.
- c) *Ba'i Al-Istishna*: Merupakan bagian dari *Ba'i As-salam* namun *Ba'i Al-Istishna* biasa digunakan dalam bidang manufaktur. Seluruh ketentuan *Ba'i Al-Istishna* mengikuti *Ba'i As-salam* namun pembayaran dapat dilakukan beberapa kali pembayaran.

2) Prinsip Sewa (*Ijarah*)

Ijarah adalah kesepakatan pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui sewa tanpa diikuti pemindahan kepemilikan atau barang yang disewa. Dalam hal ini bank menyewakan peralatan kepada nasabah dengan biaya yang telah ditetapkan secara pasti sebelumnya.

3) Prinsip Bagi Hasil (*Syirkah*)

Dalam prinsip bagi hasil terdapat dua macam produk, yaitu:

- a) *Musyarakah*: Adalah salah satu produk bank syariah yang mana terdapat dua pihak atau lebih yang bekerja untuk meningkatkan asset yang dimiliki bersama di mana seluruh pihak

memadukan sumber daya yang mereka miliki baik yang berwujud maupun yang tak berwujud. Dalam hal ini seluruh pihak yang bekerja sama memberikan kontribusi yang dimiliki baik itu dana, barang dan skill, ataupun aset-aset lainnya. Yang menjadi ketentuan dalam *musyarakah* adalah pemilik modal berhak dalam menentukan kebijakan usaha yang dijaankan pelaksana proyek.

- b) *Mudharabah*: *Mudharabah* adalah kerja sama dua orang atau lebih di mana pemilik modal kepada pengelola dengan perjanjian pembagian keuntungan. Perbedaan yang mendasar antara *musyarakah* dengan *mudharabah* adalah kontribusi atas manajemen dan keuangan pada *musyarakah* diberikan dan dimiliki dua orang atau lebih, sedangkan pada *mudharabah* modal hanya dimiliki satu pihak saja.

4) Penghimpunan Dana

Produk penghimpunan dana pada bank syariah meliputi giro tabungan, dan *deposito*. Prinsip yang diterapkan dalam bank syariah adalah:

a) Prinsip *Wadiah*

Penerapan prinsip *wadiah* yang dilakukan adalah *wadiah yad dhamanah* yang diterapkan pada rekening produk giro. Berbeda dengan *wadiah amanah*, dimana pihak yang dititipi (bank) bertanggung jawab atas keutuhan harta titipan sehingga ia boleh memanfaatkan harta titipan tersebut. Sedangkan pada *wadiah amanah* harta titipan tidak boleh di manfaatkan oleh yang di titipi.

b) Prinsip *Mudharabah*

Dalam prinsip *mudharabah*, penyimpan atau deposan bertindak sebagai pemilik modal sedangkan bank bertindak sebagai pengelola. Dana yang tersimpan kemudian oleh bank digunakan untuk melakukan pembiayaan, dalam hal ini apabila bank menggunakannya untuk pembiayaan *mudharabah*, maka bank bertanggung jawab atas kerugian yang mungkin terjadi.

Berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh pihak penyimpan, maka prinsip *mudharabah* dibagi menjadi tiga bagian, yaitu:

- a) *Mudharabah mutlaqah*: prinsipnya dapat berupa tabungan dan deposito, sehingga ada dua jenis yaitu tabungan *mudharabah* dan deposito *mudharabah*. Tidak ada pembatasan bagi bank untuk menggunakan dana yang telah terhimpun.
- b) *Mudharabah muqayyadah on balance sheet* : Jenis ini adalah simpanan khusus dan pemilik dapat menetapkan syarat-syarat khusus yang harus dapat dipatuhi oleh bank, sebagai contoh disyaratkan untuk bisnis tertentu, atau untuk akad tertentu.
- c) *Mudharabah muqayyadah off balance sheet*: Yaitu penyaluran dana langsung kepada pelaksana usaha dan bank sebagai perantara pemilik dana dengan pelaksana usaha. Pelaksana usaha juga dapat mengajukan syarat-syarat tertentu yang harus dipatuhi bank untuk menentukan jenis usaha dan pelaksana usahanya.

5) Jasa Perbankan

Selain dapat melakukan kegiatan menghimpun dan menyalurkan dana, bank juga dapat memberikan jasa kepada nasabah dengan mendapatkan imbalan berupa sewa atau keuntungan, jasa tersebut antara lain:

a. *Sharf* (Jual Beli Valuta Asing)

Adalah jual beli mata uang yang tidak sejenis namun harus dilakukan pada waktu yang sama (*spot*). Bank mengambil keuntungan untuk jasa jual beli.

b. *Ijarah* (Sewa)

Kegiatan *ijarah* ini adalah menyewakan simpanan (*safe deposit box*) dan jasa tata-laksana administrasi dokumen (*custodian*), dalam hal ini bank mendapatkan imbalan sewa dari jasa tersebut.³⁹

2. Mekanisme *Take Over*

Mekanisme adalah suatu rangkaian kerja sebuah alat yang digunakan dalam menyelesaikan sebuah masalah yang berkaitan dengan proses kerja, tujuannya adalah untuk menghasilkan hasil yang maksimal serta mengurangi kegagalan. Mekanisme adalah interaksi bagian satu dengan bagian lainnya dalam suatu sistem secara keseluruhan untuk menghasilkan fungsi atau kegiatan sesuai dengan tujuan. (Bagus: 1996).⁴⁰

Take over adalah pengalihan pembiayaan dari bank murni riba ke bank syariah.⁴¹ Salah satu bentuk jasa pelayanan keuangan bank syariah adalah membantu masyarakat untuk mengalihkan

³⁹Muhamad, *OP.Cit.*, h.29-32.

⁴⁰Diakses dari, <http://www.definisimenurutparaahli.com/pengertian-mekanisme/>, pada tanggal 05 November 2018, puku 21.25 WIB

⁴¹ Ahmad Ifham, *Membongkar Rahasia Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2016), hal. 70

transaksi nonsyariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah. Dengan demikian, yang dimaksud dengan pembiayaan berdasarkan *take over* adalah pembiayaan yang timbul sebagai akibat dari *take over* terhadap transaksi nonsyariah yang telah berjalan yang dilakukan oleh bank syariah atas permintaan nasabah. Dalam pembiayaan berdasarkan *take over* ini, bank syariah mengklasifikasikan hutang nasabah kepada bank konvensional menjadi dua macam, yakni

a. Hutang pokok plus bunga

Hutang nasabah yang berbentuk hutang pokok plus bunga, bank syariah memberikan jasa *qardh* karena lokasi penggunaan *qardh* tidak terbatas, termasuk untuk menalangi hutang yang berbasis bunga.

b. Hutang pokok saja.

Hutang nasabah yang berbentuk hutang pokok saja, bank syariah memberikan jasa hiwalah atau pengalihan hutang karena hiwalah tidak bisa untuk menalangi hutang yang berbasis bunga.

Pembiayaan bank syariah dapat mengklasifikasikan pembiayaan yang diajukan nasabah dalam dua kategori, yakni pembiayaan *take over* dan pembiayaan *nontake over*. Dalam pembiayaan tersebut termasuk kedalam kategori *take over* ataupun *nontake over*, faktor pertama yang harus dicermati bank syariah adalah apakah pembiayaan tersebut sindikasi atau nonsindikasi (*retail*). Dalam hal pembiayaan tersebut termasuk pembiayaan *take over* yang berbentuk sindikasi, maka hal pertama yang harus diidentifikasi oleh bank syariah adalah apakah hutang nasabah hanya terdiri dari hutang pokok atau hutang pokok plus bunga. Jika hanya terdiri dari hutang pokok, langkah pertama yang diberikan bank adalah pemberian jasa *hiwalah*. Namun jika hutang nasabah terdiri dari hutang pokok plus bunga, langkah pertama yang dilakukan bank syariah adalah memberikan *qardh* kepada nasabah sehingga nasabah dapat melunasi hutangnya di bank konvensional dan aset tersebut menjadi hak milik nasabah

secara penuh, dalam hal ini, baik melalui pemberian jasa hiwalah ataupun pemberian *qardh*, langkah berikutnya yang dilakukan bank syariah adalah mengidentifikasi apakah sidikasi tersebut berbentuk *Lead Syndication*, *Club Deal*, atau *Sub Syndication*.

Setelah proses identifikasi tentang bentuk-bentuk sindikasi dilakukan, bank syariah membeli secara tunai aset nasabah yang menjadi objek pengalihan hutang tersebut untuk kemudian disewabelikan kembali kepada nasabah melalui akad MMQ. Penerapan akad MMQ ini pada hakikatnya adalah untuk menghindari terjadinya *bai'' al-,,inah* yang merupakan salah satu akad jual beli yang dilarang dalam syariah.⁴²

Peralihan ini dapat juga disebut sebagai *hiwalah*, yaitu *hiwalah muthlaqah*, karena *muhal 'alaih* tidak memiliki hutang kepada *muhil* (nasabah), karena itu pengalihan itu tidak terkait dengan hutang bank kepada *muhil* (nasabah), karena memang hutang itu tidak pernah ada. Transaksi perpindahan pembiayaan dari bank konvensional ke Bank Syariah diatur dalam fatwa No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan hutang. Dalam fatwa ini disebutkan ada empat alternatif akad yang dapat digunakan yaitu :

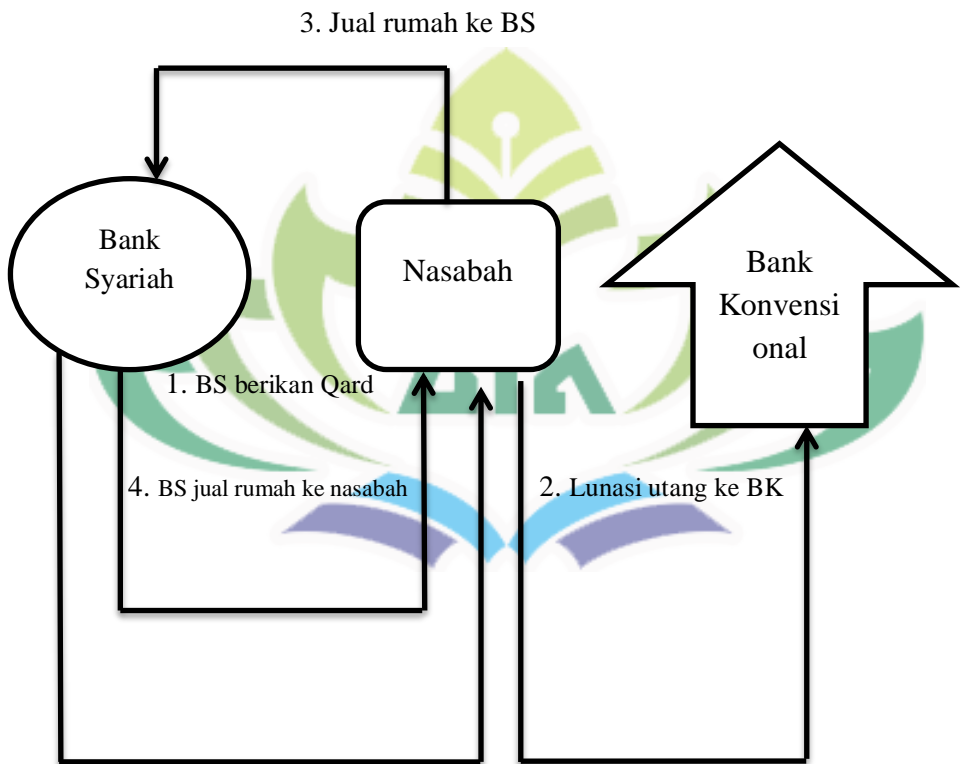
- a. Menggunakan akad *al-Qardh*, *al-Bai'' wa al-Murabahah*;
- b. Menggunakan akad *al-Syirkah al-Milk wa al-Murabahah*;
- c. Menggunakan akad *al-Qardh wa al-Ijarah*;
- d. Menggunakan akad *al-Qardh*, *al-Bai'' wa al-Ijarah Muntahiya Bi al-Tamlik*(IMTB).⁴³

Terdapat dua mekanisme *take over* yang dapat dilakukan. Pertama, bank syariah akan memberikan talangan

⁴²Adiwarman A. Karim, Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan Edisi Keempat, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hal. 248-251

⁴³Juwita Anggraini dan Siti Mardiah, Analisis Kinerja Pembiayaan Take Over Pada Btn Syariah Di Tahun 2014-2015, (online), I-Finance Vol. 2. No. 1. Juli 2016, (Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Fatah Palembang), hal. 4

pinjaman (akad *al-qardh*) kepada nasabah untuk melunasi KPR nya di bank konvensional. Dengan uang talangan tersebut, nasabah dapat melunasi KPR nya di bank konvensional. Nasabah kemudian menjual rumah yang telah dimiliki secara utuh tersebut ke bank syariah. Hasil penjualan rumah digunakan untuk membayar talangan/ pinjaman ke bank syariah. Tahap berikutnya, bank syariah akan menjual rumah tersebut ke nasabah. Berikut mekanisme *take over* yang digunakan bank syariah :



Skema. 2.1 mekanisme *take over*

Mekanisme kedua, nasabah mengajukan permohonan *take over* KPR konvensional ke bank syariah. Bank syariah akan membeli sebagian kepemilikan rumah tersebut kepada nasabah. Misal, KPR di bank konvensional senilai 650 juta rupiah. Nasabah sudah mengangsur senilai 300 juta rupiah,

masih ada sisa 350 juta rupiah. Bank syariah akan memberikan uang senilai 350 juta rupiah sebagai pembelian sebagian hak kepemilikan rumah tersebut kepada nasabah. Sisa utang nasabah di bank konvensional dapat ditutupi dari uang pembelian rumah oleh bank syariah. Rumah tersebut dengan demikian dimiliki secara bersama-sama oleh nasabah dan bank syariah. Tahap selanjutnya adalah bank syariah akan menjual bagian kepemilikan rumahnya secara bertahap kepada nasabah. Nasabah membeli bagian kepemilikan rumah bank syariah.⁴⁴

3. Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR)

a. Pengertian KPR

KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa Rumah. KPR berbeda dengan kredit konstruksi dan renovasi.

Agunan yang diperlukan untuk KPR adalah rumah yang akan dibeli itu sendiri untuk KPR pembelian. Sedangkan KPR Multiguna atau KPR Refinancing yang menjadi agunan adalah rumah yang sudah dimiliki.

Atau dengan pengertian lain KPR adalah Kredit Pemilikan Rumah. Adapun pengertian secara istilah alias definisi KPR adalah; kredit jangka panjang yang diberikan oleh lembaga keuangan (misal; bank) kepada debiturnya untuk mendirikan atau memiliki rumah diatas sebuah lahan dengan jaminan sertifikat kepemilikan atas rumah dan lahan itu sendiri.

⁴⁴ Ardito Bhinadi, Muamalah Syari'iyah Hidup Barokah, (Yogyakarta: Deepublish, 2018), hal. 53-54

1) Kreditur KPR

Kreditur adalah lembaga keuangan (misalnya; bank) yang mengucurkan dana kepada debitur untuk membeli objek KPR.

2) Debitur KPR Debitur adalah seseorang atau sebuah badan hukum (misal; PT) yang akan membeli objek KPR

3) Objek KPR Objek KPR di sini merupakan lahan dan rumah yang hendak dibeli/ diakuisisi oleh pihak debitur.⁴⁵

Sedangkan KPR iB adalah pembiayaan kepemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian.⁴⁶

Produk pembiayaan kepemilikan rumah adalah produk pembiayaan yang membantu masyarakat untuk memiliki rumah yang bagus dan nyaman. Produk pembiayaan perumahan di BNI Syariah terdapat dua jenis, yaitu KPR Kongsi yang berdasarkan akad *musyarakah mutanaqisah* dan KPR pembelian yang berdasarkan akad *murabahah*.

Akad yang digunakan pada produk KPR BNI Syariah iB Hasanah, Untuk produk pembiayaan kepemilikan rumah yang lebih diminati oleh nasabah ialah KPR kongsi yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*, hal ini dibuktikan dengan jumlah pembiayaan yang mencapai 56% dari total pembiayaan di BNI

⁴⁵ Suprayitno Marlan Kuswati, Cara Gampang Membeli Rumah Tanpa Modal, (Publishing Langit, 2015) , hal. 87-89

⁴⁶ Buku Pintar Pembiayaan Konsumer,(BRISyariah: Retail Banking Group, 2017), hal. 23

Syariah KC Tanjung Karang. Akad *musyarakah mutanaqisah* yang diterapkan pada produk KPR iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah dari Bank BNI Syariah dengan akad kerja sama modal.

Akad ini tidak semua modal untuk membeli rumah berasal dari bank, akan tetapi juga dari nasabah. Dengan akad kerja sama modal, status kepemilikan rumah masih menjadi milik bersama, kemudian di akhir periode pembiayaan sertifikat rumah akan dibalik namakan kepada nasabah, dengan adanya akad *musyarakah mutanaqisah* ini nasabah yang belum memiliki cukup uang untuk membeli rumah tetap dapat merealisasikan keinginannya dengan modal 20% dari total harga rumah yang ingin dibeli. Angka 20% bukan angka yang wajib namun hanya batas minimal, ketika nasabah mempunyai uang lebih ia dapat memberikan modal lebih banyak sebagai uang muka kepada pihak penjual rumah.

b. Tujuan Dan Manfaat

Produk KPR BNI Syariah iB Hasanah mempunyai tujuan dan manfaat yang menguntungkan bagi nasabah dan juga bank karena produk ini digunakan untuk pembelian properti yang ready stock maupun indent berupa rumah tempat tinggal, rumah susun, apartemen maupun ruko yang akan digunakan untuk usaha.

Dengan produk ini bank juga mendapatkan keuntungan karena dapat meningkatkan jumlah portofolio pembiayaan konsumen, sehingga dana funding dan lending menjadi seimbang. Selain bermanfaat kepada bank juga bermanfaat bagi

nasabah karena dapat memiliki rumah sebagai tempat hunian sekaligus peningkatan aset dan dapat membayar angsuran secara pasti sesuai prinsip syariah.

Produk pembiayaan KPR iB Hasanah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* adalah fasilitas pembiayaan hunian yang sesuai dengan prinsip syariah. Pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil dan jauh dari riba karena semua transaksi yang dilakukan transparan kepada nasabah. Semua syarat dan ketentuan diterangkan di awal akad sehingga tidak ada rasa keberatan di kemudian hari ketika akad telah dilaksanakan.

Pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* tidak hanya memberikan keuntungan tetapi juga ketenangan hati dalam bertransaksi dengan masa angsuran yang relatif sangat lama, sehingga biaya angsuran perbulan terasa ringan.

Dalam pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqisah* ini, Bank BNI Syariah bekerja sama dengan sejumlah developer untuk memastikan kemudahan proses kepemilikan rumah bagi nasabah. Dengan modal 20%, nasabah sudah bisa mengajukan pembiayaan KPR iB Hasanah.

4. Akad MMQ (Musyarakah Mutanaqisah)

a. Pengertian MMQ (Musyarakah Mutanaqisah)

Musyarakah mutanaqisah merupakan produk turunan dari akad musyarakah, yaitu bentuk akad kerja sama dua pihak atau lebih. Kata dasar dari musyarakah adalah syirkah yang berasal dari kata: *syaraka-yusyriku-syarkan-syarikan-syirkatan* (*syirkah*), yang berarti kerjasama. Musyarakah atau syirkah adalah kerjasama antara modal dan profit dari dua pihak, baik perusahaan

maupun kelompok. Sementara mutanaqisah berasal dari kata; *yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun*, yang berarti mengurangi secara bertahap.

Musyarakah mutanaqisah adalah musyarakah dengan ketentuan bagian dana salah satu mitra akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lainnya sehingga bagian dana nya akan menurun dan pada akhir masa akad mitra lain tersebut akan menjadi pemilik penuh usaha tersebut.⁴⁷

Landasan hukum *musyarakah mutanaqisah* dapat disandarkan pada dalil yang mendasari akad syirkah dan ijarah, karena musyarakah mutanaqisah adalah akad gabungan antara kedua akad tersebut, yaitu: Al-Qur'an Surat Shad, ayat 24:

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِ ۖ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ
الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا
الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ۖ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ
رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ ﴿٢٤﴾

Daud berkata: "Sesungguhnya Dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. dan Sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan Amat sedikitlah mereka ini". dan Daud mengetahui bahwa Kami

⁴⁷ Atang Abd. Hakim, FiqihPerbakan Syariah(Bandung: PT Refika Aditama, 2011), 247-248

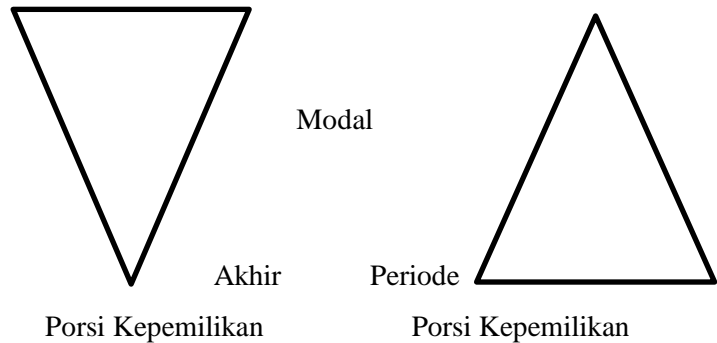
mengujinya; Maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertaubat.

Musyarakah *mutanaqishah* (diminishing partnership) adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.⁴⁸

Dari definisi pemahaman tersebut, konsep akad *musyarakah mutanaqishah* dijadikan sebuah konsep dalam pembiayaan perbankan syariah, yaitu kerjasama antara bank syariah dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang yang mana asset barang tersebut jadi milik bersama. Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut. Selanjutnya pihak nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal atau dana yang dimiliki oleh bank syariah.

Jumlah modal bank syariah semakin lama semakin kecil, berbanding terbalik dengan jumlah modal nasabah yang semakin bertambah karena pembayaran angsuran pada setiap bulan. Pada akhir masa pembiayaan, jumlah modal bank telah diambil alih 100% oleh nasabah sehingga kepemilikan atas rumah dialihkan menjadi atas nama nasabah. Secara sederhana, jumlah modal antara bank dan nasabah dapat digambarkan sebagai berikut:

⁴⁸ www.ekonomisyariah.org/download/artikel/musyarakahmutanaqishah_nadraturzamazam.pdf, 11 November 2018



Gambar 2.2 ; Diagram jumlah modal pada pembiayaan akad *musyarakah mutanaqisah*

Perpindahan kepemilikan dari porsi bank syariah kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah dari pertambahan angsuran setiap bulannya. Apabila masa angsuran berakhir, berarti kepemilikan suatu barang atau benda tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah. Penurunan porsi kepemilikan bank syariah terhadap barang atau benda berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran. Selain sejumlah angsuran yang harus dilakukan nasabah untuk mengambil alih kepemilikan, nasabah harus membayar sejumlah sewa kepada bank syariah hingga berakhirnya batas kepemilikan bank syariah. Pembayaran sewa dilakukan bersamaan dengan pembayaran angsuran.

Pembayaran angsuran merupakan bentuk pengambilalihan porsi kepemilikan bank syariah. Sedangkan pembayaran sewa adalah bentuk keuntungan (fee) bagi bank syariah atas kepemilikannya terhadap aset tersebut. Pembayaran sewa sekaligus merupakan bentuk kompensasi kepemilikan dan kompensasi jasa bank syariah.

Musyarakah mutanaqisah merupakan akad turunan dari *musyarakah* dan prosedurnya pun hampir sama dengan akad *ijarah muntahia bittamlik*. Hal ini

dikarenakan pada akad musyarakah mutanaqisah menggunakan sistem perkongsian dengan upah sewa dan hak milik beralih ke tangan nasabah pada akhir periode pembiayaan.

Musyarakah mutanaqisah muncul sebagai alternatif pembiayaan perumahan yang merupakan paket lengkap yang menguntungkan bagi nasabah dan juga bank syariah, khususnya Bank BNI Syariah. Dengan implementasi yang sesuai dengan fatwa DSN MUI nomor 73 tahun 2008, akad MMQ ini diharapkan dapat mempermudah masyarakat dalam hal kepemilikan rumah.

b. Rukun dan Syarat MMQ

1) Rukun

- a) Pelaku akad
- b) Objek *musyarakah mutanaqisah*
- c) Ijab qabul atau serah terima
- d) Nisbah keuntungan
- e) Ujrah atau biaya sewa

2) Syarat

- a) Para pelaku dalam *musyarakah mutanaqisah* harus cakap hukum dan baligh
- b) Modal *musyarakah mutanaqisah* harus diberikan secara tunai
- c) Modal yang sudah diserahkan oleh setiap mitra harus dicampur, tidak boleh dilakukan pemisahan untuk kepentingan khusus.

- 1) penentuan nisbah harus disepakati di awal akad untuk menghindari risiko perselisihan diantara mitra⁴⁹
- 2) Masing-masing pihak harus rela, artinya tidak ada unsur paksaan.
- 3) Objek *musyarakah mutanaqisah* harus jelas⁵⁰
- 4) Kemanfaatan objek yang diperjanjikan dibolehkan oleh agama
- 5) Biaya sewa objek *musyarakah mutanaqisah* dibagi sesuai persentase porsi kepemilikan.

c. Ketentuan Musyarakah Mutanaqisah

Ketentuan Musyarakah Mutanaqisah diatur dalam Fatwa DSN MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008 , dalam fatwa ini yang dimaksud dengan :

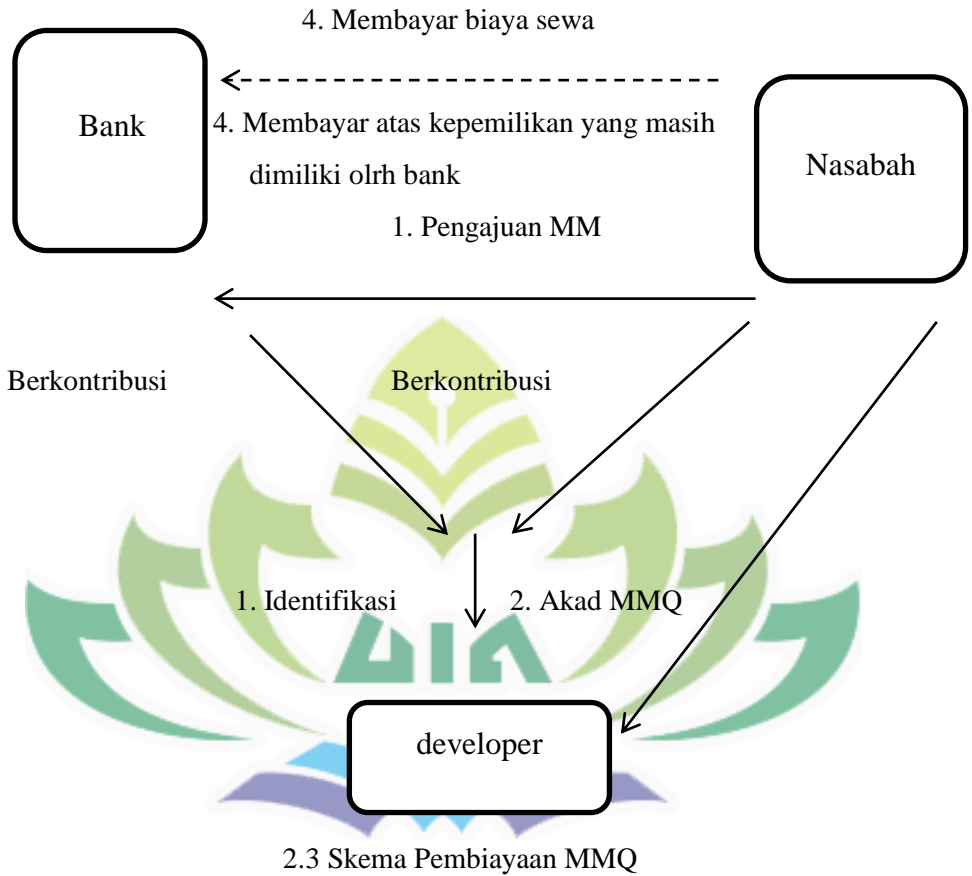
1. *Musyarakah Mutanaqisah* adalah musyarakah atau *syirkah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya;
2. *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad *syirkah* (*musyarakah*).
3. *Hishshah* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* yang bersifat *musya'*. *Musya'* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* (milik bersama) secara

⁴⁹ Fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/X/2000 tentang Pembiayaan Ijarah, h. 3.

⁵⁰ Ma'ruf Amin, Fatwa (Majelis Ulama Indonesia (MUI) dalam Perspektif Hukum Perundang-Undangan), Jakarta: MUI, 2011), h. 353.

nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

a. Skema Musyarakah Mutanaqisah



Keterangan :

1. Nasabah melakukan identifikasi rumah kepada developer
2. Nasabah mulai melakukan pengajuan dengan akad musyarakah mutanaqisah kepada bank
3. Nasabah dan bank sama-sama memberikan kontribusi dana untuk melakukan suatu akad

4. Nasabah membayar biaya sewa setiap bulannya kepada bank karena kepemilikan rumah masih dimiliki pihak bank.

1. Qardh

a) Pengertian *Qardh*

adalah pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih atau diminta kembali atau dengan kata lain meminjamkan tanpa mengharapkan imbalan.⁵¹

Qardh menurut bahasa berarti potongan (*Al-Qath''u*) dan harta yang diberikan kepada orang yang meminjam (*muqtaridh*) dinamakan *qardh* karena ia adalah satu potongan dari harta orang yang meminjam (*muqaridh*).

Pinjam meminjam uang atau dalam istilah Arab dikenal dengan *Al-Qardh* yang dibedakan menjadi dua macam:

1. *Qardh-Al Hasan*, yaitu meminjamkan sesuatu kepada orang lain, dimana pihak yang dipinjam sebenarnya tidak ada kewajiban mengembalikan.
2. *Al-Qardh* yaitu meminjamkan sesuatu kepada orang lain dengan kewajiban mengembalikan pokoknya kepada pihak yang meminjamkan. Pada Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang *Qardh* diartikan sebagai pinjam meminjam dana tanpa imbalan dengan kewajiban pihak peminjam mengembalikan pokok pinjaman secara sekaligus atau cicilan dalam waktu tertentu.⁵²

⁵¹Heri Sudarsono, Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi, (Yogyakarta: Ekonisia, 2015), hal. 83

⁵²BintiNur Aisyah, Manajemen Pembiayaan Bank Syariah, (Yogyakarta: Kalimedia, 2015), hal.239

b) Landasan Hukum *Al-Qardh*1) *Al-Qur''an*

مَنْ ذَا الَّذِي يُقْرِضُ اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا فَيُضِعِفَهُ لَهُ
وَلَهُ أَجْرٌ كَرِيمٌ ﴿١١﴾

Artinya : Siapakah yang mau meminjamkan kepada Allah pinjaman yang baik, Maka Allah akan melipat-gandakan (balasan) pinjaman itu untuknya, dan Dia akan memperoleh pahala yang mulia (QS. Al-Hadid :11)

2) *Al-Hadits*

عَنْ ابْنِ مَسْعُودٍ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ مَا مِنْ مُسْلِمٍ يُقْرِضُ مُسْلِمًا قَرْضًا مَرَّتَيْنِ إِلَّا كَانَ كَصَدَقَتِهَا مَرَّ

Artinya;

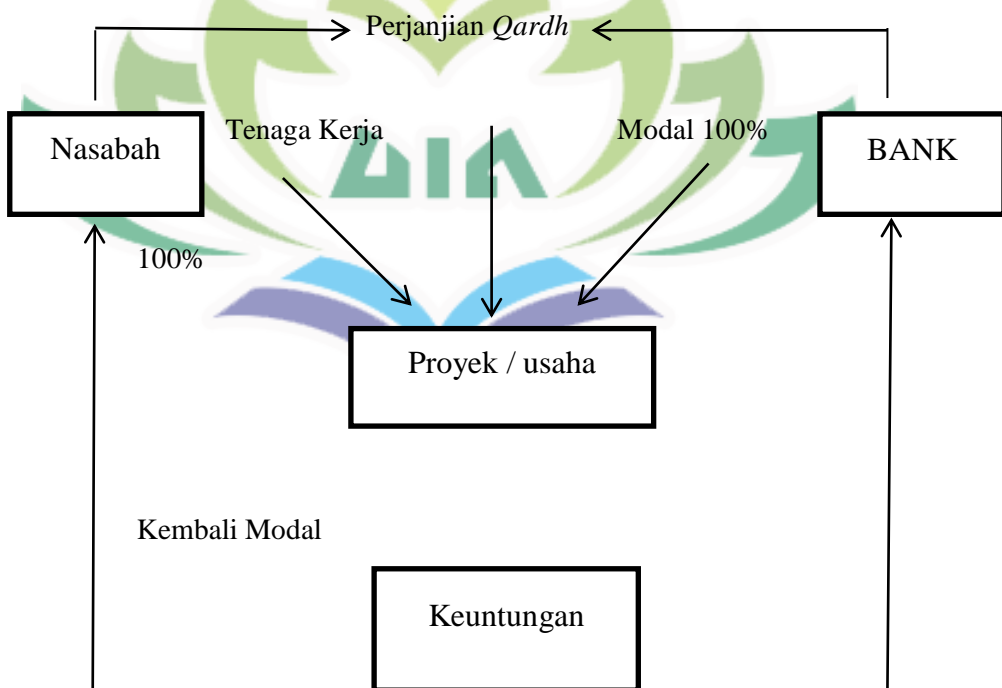
Ibnu Mas''ud meriwayatkan bahwa Nabi saw, berkata, "Bukan seorang muslim (mereka) yang meminjam muslim (lainnya) dua kali kecuali yang satunya adalah (senilai) sedekah" (HR. Ibnu Majah, Ibnu Hibban, dan Baihaqi)

3) Teknis Perbankan

Qardh adalah pinjaman uang. Aplikasi *Qardh* dalam perbankan biasanya dalam empat hal:

- a. Sebagai pinjaman talangan haji, dimana nasabah calon haji diberikan pinjaman talangan untuk memenuhi syarat penyetoran biaya perjalanan haji. Nasabah akan melunasinya sebelum keberangkatan ke haji.

- b. Sebagai pinjaman tunai (*cash advanced*) dari produk kartu kredit syariah, dimana nasabah diberi keleluasaan untuk menarik uang tunai milik bank melalui ATM. Nasabah akan mengembalikan sesuai waktu yang ditentukan.
- c. Sebagai pinjaman kepada pengusaha kecil dimana menurut perhitungan bank akan memberatkan si pengusaha dila diberi pembiayaan dengan skema jual beli, ijarah atau bagi hasil.
- d. Sebagai pinjaman kepada pengurus bank, dimana bank menyediakan fasilitas ini untuk memastikan terpenuhinya kebutuhan pengurus bank. Pengurus bank akan mengembalikan secara cicilan melalui potongan gajinya.



Skema 2.4 Pembiayaan *Qardh*

B. Tinjauan Pustaka

1. Penelitian Zahroh (2018) tentang Mekanisme *Take Over* Pada Pembiayaan KPR IB Dengan Akad IMBT Di BRI syariah KCP Purbalingga. Hasil penelitian diperoleh bahwa bahwa BRI Syariah KCP Purbalingga telah melakukan mekanisme pembiayaan *take over* KPR iB dengan akad *al-Qardh al-Bai' wa al-Ijarah Muntahiya Bi al-Tamlik* (IMTB) sesuai dengan SOP (Standar Operasional Prosedur) yang ada di BRI Syariah KCP Purbalingga. Dimana mekanisme tersebut berisi syarat dan ketentuan serta prosedur yang harus dilakukan oleh setiap nasabah yang akan melakukan pembiayaan *take over* KPR iB di BRI Syariah KCP Purbalingga. Prosedur tersebut diantaranya pemberian dana *qardh* dari BRI Syariah KCP Purbalingga kepada nasabah untuk melunasi hutangnya yang ada di bank konvensional, kemudian melakukan akad ulang antara nasabah dan bank BRI Syariah KCP Purbalingga yaitu dengan mengganti akad *qardh* menjadi akan *ijarah* dan membahas mengenai besar angsuran yang harus dibayar oleh nasabah setiap bulannya.⁵³
2. Penelitian Aziz (2011) tentang Analisa Perjanjian Take Over di Bank DKI Syariah hasil penelitian menyimpulkan bahwa terdapat beberapa aspek yang belum sesuai antara aplikasi take over dengan teori akad pengalihan utang. Adapun aspek yang dinilai belum sesuai adalah jaminan, status hak dan kepemilikan barang yang tidak ada ganti balik namanya, pajak ditanggung oleh mustajir, pembatasan tindakan mustajir, kerugian objek take over yang ditanggung oleh mustajir/nasabah dan klausula sanksi-sanksi.⁵⁴

⁵³ Isna Latifatul Zahroh Mekanisme *Take Over* Pada Pembiayaan KPR IB Dengan Akad IMBT Di BRI syariah KCP Purbalingga. (Diploma III Manajemen Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.

⁵⁴ M. Koni Rumaini Aziz, Analisa Perjanjian Take Over di Bank DKI Syariah, (sekripsi : UIN Syarif Hidayatulah, Jakarta, 2011).

3. Penelitian Dwitama (2012) tentang Studi Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada KPR Muamalat IB Kongsi Bank Muamalat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan *muasyarakah mutanaqisah* pada produk KPR Muamalat iB kongsi sebagian besar sudah sesuai dengan ketentuan fatwa DSN- MUI nomor ; 73/DSN-MUI/XI/2008. Ketidaksesuain terdapat pada aspek kewajiban pemeliharaan rumah, aspek penghitungan nilai angsuran dan aspek kepemilikan. Saat ini, praktik tersebut diperbolehkan DSN-MUI hingga dikeluarkannya regulasi yang lebih akomodatif. Perlu dilakukan penelitian lebih lanjut mengenai risiko pembiayaan KPR, hukum agraria syariah, serta pemasaran produk keuangan syariah.⁵⁵



⁵⁵ Ikhsan Dwitama, Studi Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada KPR Muamalat IB Kongsi Bank Muamalat, (jurnal : Universitas Padjadjaran, Bandung, 2012)



DAFTAR PUSTAKA

- Adiwarman A. Karim, 2011 *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan Edisi Keempat*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Afit Kurniawan dan Nur Inayah 2013 , *Tinjauan Kepemilikan Dalam KPR Syariah: Antara Murabahah, Ijarah Muntahiyah Bittamlik, Dan Musyarakah Mutanaqisa*, Jurnal, YAPTINU Jepara, Indonesia.
- Ahmad Antoni K. Muda. 2003 *Kamus Lengkap Ekonomi*. Jakarta. Gita Media Press, Cet. 2,
- Ahmad Ifham, 2016 *Membongkar Rahasia Bank Syariah*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Andri Soemitra, 2009 *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Kencana.
- Ardito Bhinadi, 2018 *Muamalah Syari'iyah Hidup Barokah*, Yogyakarta: Deepublish.
- At-Tanzil, *Al-Quranul Karim*, 2018 Jakarta: Sinar Baru Algensindo
- Atang Abd. Hakim 2011 *Fiqh Perbankan Syariah* Bandung: PT Refika Aditama
- Binti Nur Aisyah, 2015 *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: Kalimedia.
- Burhan Ashofa, 2014 *Metode Penelitian Hukum* Jakarta: Rineka Cipta.
- Buku Pintar Pembiayaan Konsumer, BRISyariah 2017 *Retail Banking Group*,
- Dedi Irawan, Wawancara Pada tanggal 08 Juni 2021 *Account Officer BNI Syariah* KC Tanjung Karang..
- Dewan Syariah Nasional- MUI 2000, Himpunan Fatwa DSN-MUI, cet. Ke-3, edisi revisi, Ciputat: CV. Gaung Persada
- Departemen Agama RI, 2012 *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Bandung: Diponegoro.

Eti Rochaety dan Ratih Tresnati.2005 *Kamus Istilah Ekonomi*
Jakarta:PT. Bumi Askara

Fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/X/2000 tentang Pembiayaan Ijarah

Fatwa DSN-MUI NO 73/DSN-MUI/XI/2000

Heri Sudarsono, 2015 *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi, edisi 4*, Yogyakarta: Ekonisia.

Ikatan Bankir Indonesia 2016 *Memahami Bisnis Bank Syariah*,
Jakarta: Gramedia Pustaka Utama

Ikhsan Dwitama, 2012 *Studi Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada KPR Muamalat IB Kongsi Bank Muamalat*, jurnal : Universitas Padjajran, Bandung.

Isna Latifatul Zahroh 2018 *Mekanisme Take Over Pada Pembiayaan KPR iB Dengan Akad IMBT di BRI Syariah KCP Purbalingga* (IAIN Purwokerto

Juwita Anggraini dan Siti Mardiah, 2016 *Analisis Kinerja Pembiayaan Take Over Pada Btn Syariah Di Tahun 2014-2015*, (online), I-Finance Vol. 2. No. 1. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Fatah Palembang.

Kasmir, 2012 *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo,

Khaerul Umam 2013 *Manajemen Perbankan Syariah*, Bandung: Pustaka Setia.

Kuncoro, 2013 *Metode Riset Untuk Bisnis Dan Ekonomi*, Edisi 4, Jakarta:Erlangga, 2013

Muhammad, 2005 *Manajemen Bank Syariah*, Yogyakarta: UPP AMP YKPN

Muhamad, 2006 *Bank Syariah Analisis Kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman*. Yogyakarta: Ekonisia

Muhammad Syafi'i Antonio, 2001 *Bank Syariah Dari Teori Ke Pratik*
Jakarta: Gema Insani Press.

Mudrajad Ku Djam'an Satori, 2014 *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Cetakan 6, Bandung: Alfabeta.

- Moleong, Lexy J. 2012 *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung P.T. Remaja Rosdakarya.
- MUI, 2011, *Hukum Perundang-Undangan*, Jakarta.
- M. Koni Rumaini Aziz, 2011 *Analisa Perjanjian Take Over di Bank DKI Syariah*, UIN Syarif Hidayatulah, Jakarta.
- Nabila Fatmasari, 2013 *Analisis Sistem Pembiayaan Kpr Bank Konvensional Dan Pembiayaan Kprs Bank Syariah (Studi Kasus Bank Btn Dengan Bank Muamalat*, jurnal, Universitas Negeri Surabaya
- Noeng Muhadjir ,2004 *Metodologi Keilmuan Paradigma Kualitatif, Kuantitatif, dan Mixed*, Rake Sarasin, Yogyakarta
- Soerjono soekanto,1986 *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan ketiga, Jakarta: UI-Press.
- Sugiyono, Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D (Bandung: Alfabeta, 2013)
- Sugiyono, Metode Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif R&D Edisi Revisi (Bandung : Alfabeta, 2014)
- Sugiyono, 2016 *Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D* Bandung: Alfabeta.
- Suharsimi Arikunto, 2010 *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta..
- Suprayitno Marlan Kuswati, 2015 *Cara Gampang Membeli Rumah Tanpa Modal*, Pubhlishing Langit
- Sutarno, Wawancara 08 Juni 2021 *Koord. Of Financing* BNI Syariah KC Tanjung Karang.
- Veizhal Rivai & Arviyan Arifin, 2010 *Islamic Banking: Teori, konsep, dan Aplikasi*, Jakarta: Bumi Aksara.
- Wangawidjaja Z, 2012 *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.